Offentliggjort d. 15. september 2018

Skat eller skattefritagelse ved salg af parcelhuset©

Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen
www.v.dk

Ejerboliger kan i mange tilfælde sælges skattefrit efter den såkaldte ”parcelhusregel”. Men en række betingelser skal være opfyldt, for at en bolig kan anses som en ejerbolig med skattefritagelse.

Parcelhusreglen om skattefrit salg af en ”ejerbolig” er en gammel kending for de fleste boligejere. Reglen favner bredt og berører boligejere i alle aldersgrupper på tværs af alle økonomiske skel. For den enkelte boligejer har parcelhusreglen ofte betydning for en væsentlig del af den opsparede formue gennem et langt liv.

Selv om der i princippet er tale om en enkel regel, viser praksis, at parcelhusreglen på en række punkter kan være problematisk. I disse spalter har bl.a. været omtalt kravet om, at ejendommen skal have ”tjent til bolig” for ejeren. Et krav, som eksempelvis efter de markante konjunkturstigninger på fast ejendom i perioden op til finanskrisen gav anledning til talrige sager om de skattemæssige konsekvenser ved salg af en forældrekøbsbolig.

Hovedreglen om beskatning ved afståelse af fast ejendom

Udgangspunktet i skattelovgivningen er, at fortjeneste ved salg eller andre former for afståelse af en fast ejendom skal beskattes. Hvis der ikke ligefrem er tale om en næringsdrivende vedrørende fast ejendom, f.eks. ejendomshandlere, murermestre m.v., gælder følgende regler:

Offentliggjort d. 15. september 2018

Gevinst skal beskattes som kapitalindkomst, medmindre der er tale om et salg fra virksomhedsskatteordningen, i hvilket tilfælde der efter omstændighederne kan blive tale om en øget beskatning.

Et tab ved salget m.v. kan fradrages, men som udgangspunkt kun i fortjeneste fra salg af andre ejendomme i salgsåret eller senere år.

Parcelhusreglen er en undtagelse

Parcelhusreglen er en undtagelse til dette udgangspunkt. Er en ejendom ikke omfattet af parcelhusreglen, vil en fortjeneste derfor som udgangspunkt være skattepligtig.

I parcelhusreglen er fastsat en række betingelser, der alle skal være opfyldt, for at et skattefrit salg kommer på tale. Af loven fremgår nærmere, at fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder er fritaget for beskatning, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter bestemmelsen. For én- og tofamilieshuse gælder denne fritagelse dog kun, hvis

1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller
3) udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Når grundarealet overstiger 1.400 m²

Ældre, meget velbeliggende parcelhuse ligger ofte på en grund, der overstiger 1.400 m². Det medfører, at mange års værdistigninger som udgangspunkt skal beskattes ved salg.
For disse tilfælde anviser parcelhusreglen to **yderligere muligheder** for et skattefrit salg.

Offentliggjort d. 15. september 2018

Ingen mulighed for udstykning

For det første vil et skattefrit salg være muligt, hvis *"der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse."*, jf. ovenfor.

Der tænkes altså på tilfælde, hvor eksempelvis bestemmelser i en lokalplan eller i planloven er til hinder for udstykning på salgstidspunktet, selv om grunden er større end 1.400 m^2.

Udstykning vil medføre værdiforringelse af den oprindelige bolig

Et skattefrit salg vil efter parcelhusreglen også være muligt, hvis en udstykning ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre, at værdien af restarealet eller den bestående bebyggelse forringes.

Tidligere var det et krav, at en udstykning ville medføre en *"væsentlig værdiforringelse"*. En forudsætning, der ofte ikke kunne opfyldes.

Med en lovændring fra 2018 er kravet om en *"væsentlig værdiforringelse"* blevet ændret, således at kriteriet nu er en *"værdiforringelse på mere end 20 pct."*.

Efter lovændringen kan en ejer med et parcelhus på en grund på mere end 1.400 m^2 således nu sælge hele ejendommen skattefrit, hvis udstykningen ifølge erklæring fra told- og skatteforvaltningen vil medføre en værdiforringelse på mere end 20 pct. af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Gennemførelse af udstykning

Hvor det ikke er muligt for en boligejer at opfylde kravene efter reglerne skitseret ovenfor, vil ejeren nogle gange - hvis det er muligt - vælge at frastykke en del af grunden, således at boligen med, den nu reducerede, grund opfylder kravet om, at grundarealet

Offentliggjort d. 15. september 2018

skal være mindre end 1.400 m². Ganske vist vil et salg af den frastykkede grund udløse beskatning. Men boligen med tilhørende grund vil efterfølgende kunne sælges skattefrit, hvis vel at mærke ejendommen har tjent som bolig for ejeren i en periode efter udstykningen.

Udlejning af ejerboligen

Såfremt et ønsket salg lader vente på sig, efter ejeren er fraflyttet boligen, er der intet til hinder for at leje boligen ud i mellemtiden. En beboet ejendom er lettere at sælge end et tomt hus.

Udlejning af en ejerbolig i en kortere eller længere periode til beboelse er ikke i sig selv en hindring for et skattefrit salg. Heller ikke, selv om boligen i udlejningsperioden er placeret i virksomhedsskatteordningen.

Det er heller ikke en betingelse, at ejeren eller dennes husstand bor i ejendommen på salgstidspunktet. Men det er et krav, at ejendommen på salgstidspunktet fortsat har ”karakter af en helårsbolig”.

Dette, lidt udefinerlige, krav var fremme i en principiel sag afgjort af Højesteret i 2003, hvor ejendommen efter ejerens egen fraflytning og frem til salgstidspunktet havde været udlejet til en selvejende institution. Institutionen anvendte hele ejendommen erhvervsmæssigt som led i institutionens virksomhed, som var at drive et opholdssted for børn og unge. Efter Højesterets opfattelse var ejendommen derfor ikke et én- eller tofamilieshus i lovens forstand på salgstidspunktet, og kunne altså ikke (længere) sælges skattefrit.

Ejerboliger i sameje

Parcelhusreglen omfatter også ejerboliger, der ejes i sameje mellem flere personer. Reglen omfatter således f.eks. boliger, som ægtepar eller ugifte samlevende har ejet sammen med 50 pct. til hver, og som parterne hver især har anvendt som bolig. Sådanne boliger kan sælges skattefrit, hvis arealkrav m.v. i øvrigt er opfyldt.

Offentliggjort d. 15. september 2018

Det er i den forbindelse uden betydning, om den ene part ejer en større andel end den anden part, ligesom det er uden betydning, om parterne sælger ejendommen samlet, eller om en af parterne sælger sin andel separat.

Det er ligeledes uden betydning for adgangen til skattefritagelse, om kun én af parterne kan sælge sin andel skattefrit, medens den anden eller de andre parter skal svare skat af en eventuel fortjeneste. Eksempelvis kan nævnes tilfælde, hvor forældre og barn køber en forældrekøbsbolig i sameje, og hvor kun barnet – og ikke forældrene – opfylder kravet om anvendelse af ejendommen som bolig. I denne situation kan barnet sælge sin andel skattefrit, medens forældrene skal svare skat ved et salg af deres andel.

Forskellige ejerformer

Det er uden videre klart, at et én- eller tofamilieshus eller en ejerlejlighed kan sælges skattefrit, hvis kravene om grundstørrelse, anvendelse som bolig m.v. er opfyldt.

Der eksisterer imidlertid flere forskellige former for ejerskab til eller rådighed over en bolig, hvor der på den ene side ikke er tale om en traditionel ejerbolig, men hvor boligformen på den anden side har visse eller flere af de karakteristika, der kendes fra en traditionel ejerbolig. Eksempelvis kan nævnes forskellige former for boligfællesskaber, herunder andelsboliger.

Anparter i fast ejendom

Parcelhusreglen omfatter endvidere fortjeneste og tab ved salg af en anpart af en fast ejendom med flere beboelseslejligheder (anpartslejlighed), hvis anparten er forbundet med brugsret til *en bestemt* beboelseslejlighed i ejendommen. Skat beskriver disse tilfælde således, at der reelt er tale om et sameje, hvor den enkelte ejers ejerandel er en samejeanpart.

Offentliggjort d. 15. september 2018

Også for denne form for ejerskab forudsætter et skattefrit salg, at de grundlæggende betingelser i parcelhusreglen for et skattefrit salg er opfyldt, herunder at lejligheden har tjent til bolig for ejeren af anparten m.v.

Efter tidligere praksis var det en betingelse for skattefritagelse, at der forelå et direkte ejerskab, således at anpartshaveren havde skøde på en vis del af den samlede ejendom.

Efter en konkret sag herom fra 2003 blev praksis imidlertid ændret, således at parcelhusreglen nu omfatter både anparter ejet i sameje, hvor den enkelte ejer er anført i tingbogen som ejer af en anpart af den samlede ejendom, og anparter ejet gennem skattemæssigt transparente enheder som f.eks. et boliginteressentskab.

Det er dog fortsat en betingelse, at den enkelte deltager i samejet har brugsret til en "bestemt lejlighed". Det er med andre ord et krav, at anparten i ejendommen i et skøde og/eller en samejekontrakt er bundet sammen med en bestemt lejlighed i ejendommen, således at der ikke er tvivl om, hvilken af lejlighederne i ejendommen, anparten vedrører.

Denne praksis førte så sent som i en sag offentliggjort i juli 2018 frem til, at 5 skatteydere, der hver især ejede andele i en ejendom med flere beboelseslejligheder, som de havde beboet siden begyndelsen af 1990´erne, ikke havde mulighed for at sælge disse andele skattefrit. Landsskatteretten, der traf afgørelse i sagen vedrørende 2 af de 5 skatteydere, henviste herved til, at det ikke fremgik af samejeoverenskomsten eller skødet for de 2 skatteyderes anparter af ejendommen, at der til deres anparter var tilknyttet en eksklusiv brugsret til én bestemt lejlighed i ejendommen. Skatteyderne havde ganske vist de facto beboet en bestemt lejlighed, men retten til at bebo denne del af ejendommen fulgtes ikke ad med skatteydernes anpart af ejendommen.

En fortjeneste ved salg af anparterne skulle herefter beskattes, da der ikke var grundlag for skattefritagelse efter parcelhusreglen.

Offentliggjort d. 15. september 2018

Andelsboliger m.v.

Ved salg af en ”andelsbolig” drejer salget sig reelt om salg af et andelsbevis, aktier eller lignende værdipapir. Salget skal derfor som udgangspunkt beskattes efter reglerne for beskatning ved salg af aktier.

Som følge af en særregel favner parcelhusreglen imidlertid også andelsboliger, hvis andelsbeviset er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med flere beboelseslejligheder. Sådanne andelsbeviser kan derfor sælges skattefrit.

Aktielejligheder, dvs. tilfælde, hvor en aktie i et boligaktieselskab, er forbundet med brugsret til en bestemt lejlighed i selskabets ejendom, vil på tilsvarende vis være omfattet af skattefritagelsen.

Som ovenfor er det også for denne boligform en forudsætning for et skattefrit salg, at de grundlæggende betingelser i parcelhusreglen er opfyldt, herunder at andelsboligen har tjent til bolig for andelsbolighaveren mv.

Boliger på lejet grund

Bygninger på en lejet grund, hvor bygningen kan anses som en bolig og har tjent som bolig for ejeren af bygningen (men ikke af grunden), er ligeledes omfattet af parcelhusreglen, og kan således sælges skattefrit.

Omfatter salg en sådan bolig både salg af en bolig og salg af et andelsbevis med brugsret til grunden, skal salgssummen opdeles på henholdsvis huset og andelsbeviset.

—— o ——

Bodil Christiansen
Advokat (L)

Tommy V. Christiansen
Advokat (H), cand. merc. (R)

Tlf. 70 150 800
Mob. 40 100 800

tommy@v.dk
www.v.dk